

# 新地6.2億奪沙田地 每呎3952元八年低

## 作價符合預期 雷霆：總投資約20億 建中小型單位



▲雷霆表示，沙田源順圍地皮，換樓需求很大。

### 沙田小瀝源源順圍住宅地資料

地點	沙田插桅杆街／源順圍
地段	沙田市地段623號
用途	住宅（甲類）
地盤面積	2.6103萬方呎
地積比率	6倍
可建樓面	15.6616萬方呎
成交價	6.19億元
每呎樓面地價	3952元
入標者	長實，新地，信置，會德豐地產，鷹君，遠展，中海外，華潤置業，中信泰富，招商局置地，銳貴有限公司共11家
買家	新地



捱過逾半年未有土地成交後，特區政府昨日以符合市場預期價錢，批出1幅沙田小瀝源住宅地皮，由新地(00016)以每呎樓面地價不足4000元奪標。根據數據顯示，該區地價在不足兩年時間大瀉55%，更大倒退逾8年水平。新地預計總投資約20億元，興建中小型單位。

大公報記者 樓向陽

近年樓市未見起色，多幅中大型地皮又相繼流標下，特區政府為穩住樓市，早已放慢賣地步伐，而且近大半年時間只是出售細幅面積的住宅地皮。自去年賣出大嶼山長沙住宅地後，今年上半年便未再售出過住宅或工商業地皮。

### 較兩年前同區均呎低55%

今次小瀝源源順圍住宅地是今年第1幅截標土地，上周截標時雖則獲11家本地及內地發展商入標，更為數量是兩年最多，然而業界普遍對於估值則較為保守，每呎樓面地價估計介乎3000至5000元之間，即約值4.7億至7.8億元。地政總署昨日公布此地由新地旗下發興有限公司，以最高標價6.19億元中標。若以此地最多可建純住宅樓面約15.66萬方呎計，每呎樓面成交地價約3952元，符合市場預期。

着眼於數據而言之，若對比2022年9月售出同區大圍顯和里住宅地的地價，當時成交呎價高達8802元，可見兩年內地價已狂跌55%，遠高於期間樓價只約15%的跌幅。而且沙田區對上1幅每呎樓面地價低於4000元的地皮，要追溯到2016年3月，由遠東發展(00035)投得的大埔公路沙田嶺段住宅地，當時呎價只2760元。

新地副董事總經理雷霆表示，集團很高興能中標此地。地皮項目靠近港鐵車站，景觀開揚，附近民生配套又齊備，加上同區較多舊樓，換樓需求很大。集團有意發展中小型單位，預計項目總投資約20億元。

### 測量師料地皮提供280伙

中原測量師行執行董事張競達表示，地皮規模較細，預計可提供約280伙，而近年附近少有供應，地皮且成交金額不高，投資風險也較低，然而現時樓價仍是處於調整期，加上息口高企，建築成本亦高，發展商今次出價相對審慎，成交價屬市場預期的中間值。

美聯測量師行董事林子彬認為，今次成交價合乎市場預期，反映特區政府在跌市中，先推出投資額及風險相對較低的中小型住宅地的策略奏效，和發展商對後市仍具信心。相信今次賣地成績可為市況帶來正面支持，並可作為特區政府稍後推出的附近沙田圍路與小瀝源路交界的住宅地，起一定參考作用，而該地皮的發展規模，亦為是次地皮的2倍。

此外，新地旗下沙田瓏珀山，昨日錄得重推以來首宗特色戶成交，單位為King Tower 1的6樓Garden Suite A，間隔為3房1套連書房，實用面積1174方呎，花園736方呎，成交價2922萬元，呎價24889元。

### 近10年沙田區住宅地皮成交資料

日期	地皮	每呎樓面地價	中標發展商
2022年9月20日	沙田大圍顯和里	8802元	永泰地產夥萬科海外
2016年9月14日	沙田麗坪路(名日·九肚山)	8001元	長實
2016年8月8日	沙田多石街(瓏珀山)	5448元	新地
2016年3月23日	大埔公路沙田嶺段(畢架·金峰)	2760元	遠展
2015年1月7日	大埔公路大圍段(菁菁)	5221元	宏安地產
2014年4月9日	沙田美田路(珀玥)	3336元	遠展

### 貼近同區二手樓 出價審慎

#### 樓市折局 樓向陽

沙田源順圍地皮有多達11家本地及內地雄厚實力的發展商入標，看似競爭激烈，然而成交價沒有貼近或超出市場預期估值上限，徘徊於中游位置，既可說是理性出價，也可詮釋為競價者觀望後市而出價謹慎。

是次中標的新地，絕對是本港頂級龍頭發展商之一，地產發展經驗毋庸置疑，投標價也應已充分掌握地皮周邊二手市況。若以新地所言的總投資20億元計，即每呎樓面成本價約達1.28萬元，市場估計將來建成單位的呎價要達1.5萬元，才有合理利潤。再參考地皮毗鄰的二手屋苑欣

廷軒，是新地20多年前的出品，全數提供中小型單位，現時二手成交呎價約1.4萬至1.7萬元，似乎新地出價確是貼近市況。

#### 競價第二標參考價值高

值得注意的是，由於新地中標價未有驚喜，故第2及3標出價更需密切留意。出價相近反映投地意欲大，出價差距高，則揭示「志在參與」或「執死雞」心態為主。舉例信置(00083)財團去年底以19.34億元投得市建局土瓜灣盛德街重建項目的發展權，當時已遠低於市場預期下限近兩成，記錄顯示第2標及第3標的出價只約11.47億及10.37億元。

## 柏蔚森III敲定周日首賣108伙 419萬進場

【大公報訊】焦點新盤密密推。新世界(00017)夥遠東發展(00035)的啟德柏蔚森III，落實周日首輪開賣108伙，項目暫收近5200票，超額47倍。

新世界營業及市務(特別項目)及尊貴客戶拓展部總經理何家欣表示，柏蔚森III落實周日開售108伙，折實售價419.6萬元起，折實呎價16438元起。項目截至昨午2時，累收近5200票，相對108伙超額認購47倍，周六下午六時截票。開賣當日續分S、A及B組三段時節，與柏蔚森I的開售模式一樣。柏蔚森I首輪銷售佔六成買家為本地客。

遠展市務總經理陳富強稱，該盤周日開賣的108伙包括8伙3房、56伙2房及44伙1房單位，最高折實售價1417.8萬元，最高折實呎價21288元，折實平均呎價18026元。



▲何家欣(右二)公布，柏蔚森III周日落實首推108伙。左二為陳富強。

另邊廂，旭日國際旗下屯門黃金海灣，意嵐落實於周六首輪發售188伙，項目昨日續接受登記，市場反應熱烈。發展商公布，截至昨日黃昏累收逾5800票，超額認購近30倍。另中原按揭及經絡按揭分別為該盤提供高成數低息按

### 壽臣山洋房南天第今季應市

此外，東立地產發展的壽臣山洋房項目南天第，部署季內推售。集團地產部總監陳玉成指出，售價參考周邊項目，不會過於進取，計劃提供彈性付款方法。項目提供3座獨立屋，實用面積4019至5144方呎，洋房地下設有私人泳池，屋內設電梯。樓書已於2021年上架。

同系另一個高島洋房項目赤柱村道52及54號SOLACE，今年2月初以公司轉讓形式售出首幢洋房，續以招標形式發售。

至於建源地產旗下屯門上嵐最後33伙早前劈價逾40%後昨晚發售，發展商表示，約70拾客到場，其中一拾客連掃5伙涉資1520萬元，兼且33伙極速沽清。

## 紅磡商住大廈1.23億易主 四個月貶值近六成

【大公報訊】新盤售價屢屢插水。據一手住宅物業銷售資訊網顯示，由接管人持有的紅磡新柳街3號Incredible Residences全幢，剛以1.23億元易手，較4個月前市值3億元大跌近六成。

上述項目為一幢樓高25層的商住大廈，總建築面積約23878方呎，提供5個商舖和61個住宅單位，成交紀錄冊顯示剛以1.23億元易手，較今年4月時放盤時市值逾3億元，四個月插水

近六成。據悉，物業原本由海外投資者持有，其後被接管，委託高力物業以招標形式出售。

同時，一手成交紀錄冊顯示，何文田傲致1伙間隔為2房的位，日前以1690.2萬元售出，呎價1.8萬元成為該項目新低價錢。

#### 傲致939呎戶逾1690萬沽創新低

傲致上述低價單位為3座15樓D室，實用面積939方呎，2房2套間隔，日前以1690.2萬元

沽出，呎價1.8萬元破盡項目歷來新低紀錄。成交紀錄冊顯示，該盤3座8樓D單位，面積相同，早於2020年4月成交價2644.2萬元，呎價28160元，是次售出單位樓層高6層，但樓價足足低954萬元，若計及樓層及景觀等因素，估計實際劈價幅度高達四成或以上。該盤自去年被接管人劈價重推以來，至今售出90多伙，套現逾25億元，每戶成交價介乎1566萬至7700萬元。

## 境內外品牌來港拓展 中原料舖位租賃增15%

【大公報訊】內地及海外品牌趁舖租下調登陸香港，令一線街舖租賃改善。中原(工商舖)指出，受惠特區政府積極推動盛事經濟，加上中央不斷優化旅客來港便利措施，吸引品牌積極來港落戶，預料下半年舖位租賃成交量恢復至約2200宗水平，較上半年增加約15%；高力更預期今年一線街舖租金可錄約10%內的升幅。

### 核心區一線舖空置率改善

中原(工商舖)商舖部董事黃偉基表示，今年上半年市場共錄約1907宗商舖租務個案，較2023下半年約1958宗下跌約2.6%；涉及總額約1.88億元，較去年下半年約2.23億元回落約16%，創2019上半年以來的新低。由於業主擴大議租空間，吸引內地及海外品牌來港拓



▲黃偉基(左一)、潘志明(左二)合作分析香港工商舖前景。

展生意，核心區一線舖受追捧，空置率錄得改善，按年改善幅度最大的為尖沙咀區，最新6月份舖位空置率錄7.99%，銅鑼灣及中環亦分別錄得約5.8%及7.26%，旺角則錄得約7.89%。反觀，受北上消費影響較大的新界區空置率上升，元朗及荃灣區最新空置率分

別錄得4.03%及4.51%，較去年同期分別上升0.65及0.16個百分點。

黃偉基續稱，餐飲品牌為舖位租務主流，租務成交中佔逾半數，著名內地餐飲連鎖品牌乘勝追擊開分店，如農耕記及木屋燒烤等。同時，海外餐飲品牌松屋及意大利品牌Alice Pizza分別進

駐佐敦及中環。基於特區政府推動盛事經濟，中央不斷優化旅客來港便利措施，本港一線街舖將繼續吸引品牌承租，預料下半年舖位租賃成交量約2200宗，核心消費區租金可望趨穩，民生區則有5%至10%的跌幅。

#### 高力:全年一線街舖租金升10%

另邊廂，高力發表研究報告，對本港舖位租金前景相對樂觀，認為一線街舖受惠旅遊業復甦，第2季租金升1%，銅鑼灣按季升幅達1.8%，表現優於其他地區。儘管港人選擇外遊或跨境旅遊，令本地消費下降，但部分高端零售品牌趁租金下調擴張，帶動一線街舖及購物中心需求上升。高力香港商舖服務主管吳凱寧預期，一線舖表現在未來數個季度優於非核心區，今年8月實施的提高內

地居民免稅額措施將提振零售業情緒，今年全年一線街舖租金料升約10%內。

然而，高力表示，甲級寫字樓第2季空置率仍高企，達16.6%，總空置樓面1380萬方呎創歷史新高，拖累租金按季跌1%，每平方呎約51元。展望後市，大部分租戶對業務前景持保守態度，料甲級寫字樓租金全年跌7%。

買賣方面，中原(工商舖)董事總經理潘志明指出，上半年市場共錄約1493宗工商舖買賣，總額約339.39億元，對比去年下半年1497宗及333.06億元，僅錄得窄幅上落。潘氏分析，息口高企令工商舖表現未如理想，預計下半年成交約1540宗，整體售價再跌約5%至10%，其中以民生區舖位衝擊最大，料全年舖價跌逾一成。